

69. Schweizer Immobiliengespräch

Diversifizierte globale Immobilienstrategie –
Umsetzung mit nicht-kotierten Immobilienfonds



Indirect Real Estate
Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG
September 2017

Nicht-kotierte Immobilienfonds

Anlageuniversum

Immobilien Ausland

Direkt

Indirekt

Nicht-kotierte Fonds

Kotierte Fonds

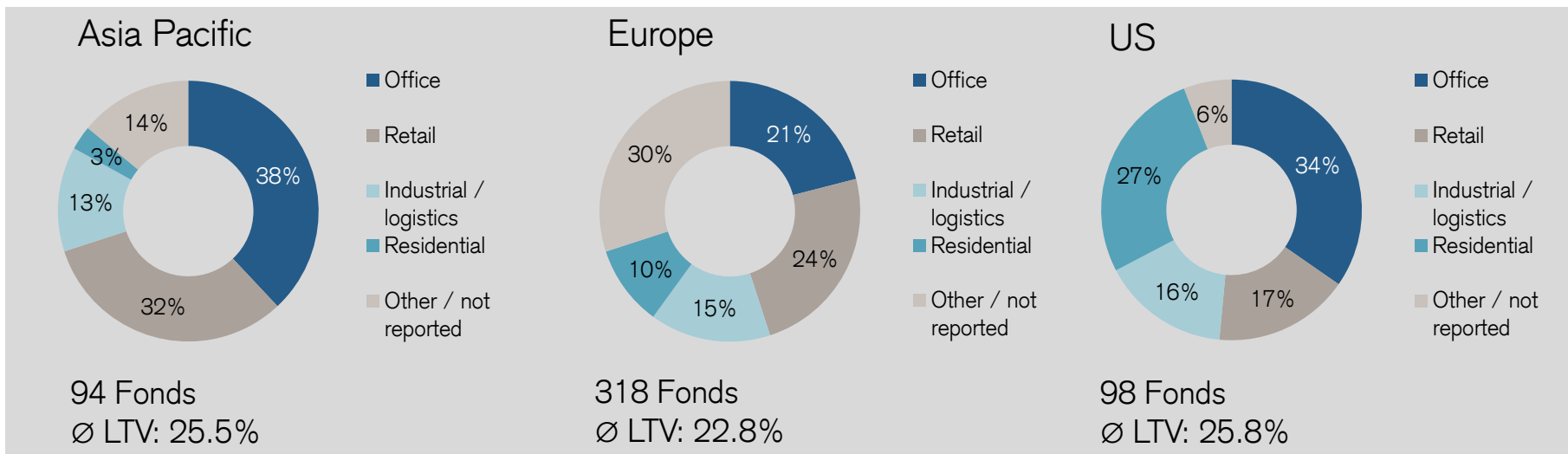
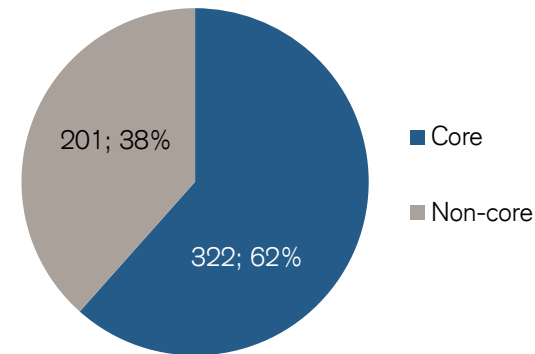
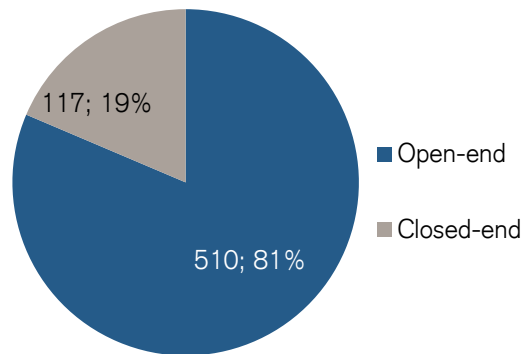
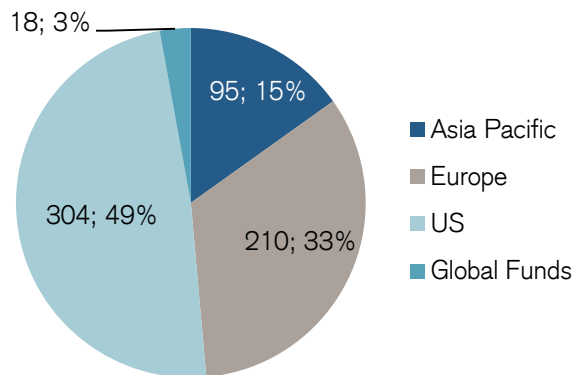
Merkmale nicht-kotierter Immobilien-Funds

- Hohe Diversifikation
- Moderate Liquidität
- Tiefe Volatilität
- NAV-basiertes Pricing

Nicht-kotierte Immobilienfonds

Anlageuniversum

INREV Global Real Estate Fund Index («GREFI All Funds Index»), GAV in USD per Q1 2017: USD 626.9bn

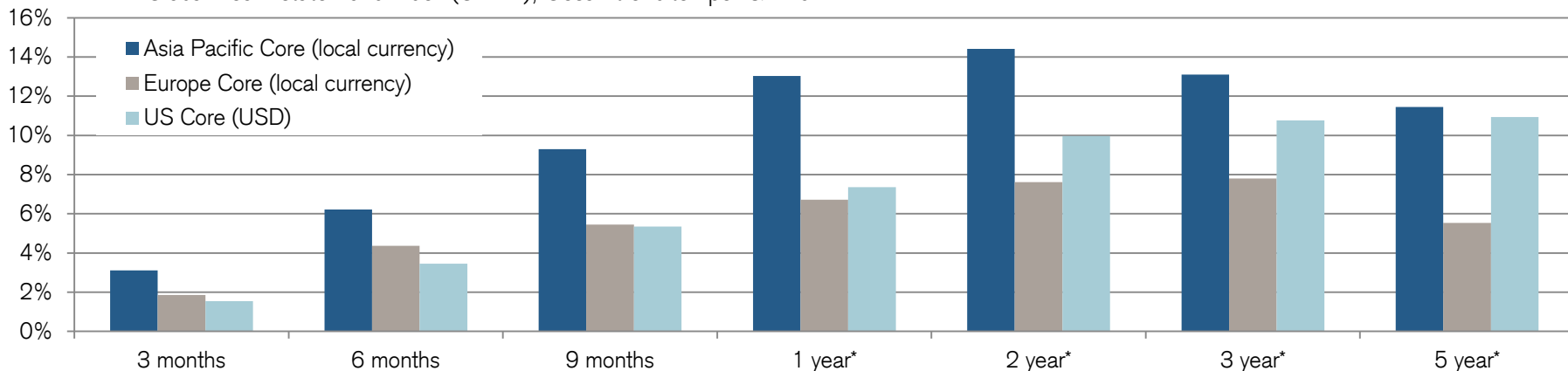


Quelle: INREV, Credit Suisse

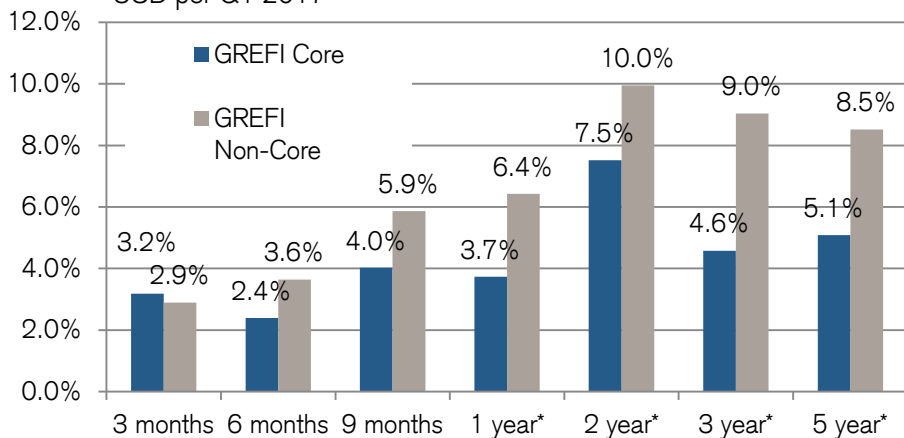
Nicht-kotierte Immobilienfonds

Anlageuniversum

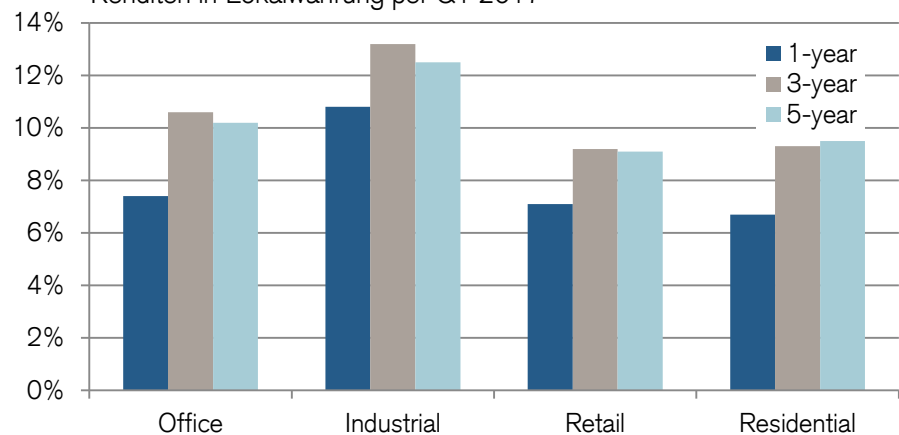
INREV Global Real Estate Fund Index (GREFI), Gesamttrenditen per Q1 2017



INREV Global Real Estate Fund Index (GREFI), Gesamttrenditen in USD per Q1 2017



IPD Global Quarterly Property Fund Index, direkte jährliche Renditen in Lokalwährung per Q1 2017



Quelle: INREV, Credit Suisse

* annualisierte Gesamttrenditen

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse.

Investitionen in nicht-kotierte Immobilienfonds

Bottom-up und top-down Einflussfaktoren beim Anlageentscheid

Makroökonomische Beurteilung & Mega Trends

Berücksichtigung von makroökonomischen Faktoren wie (keine abschliessende Aufzählung):

- BIP Wachstum
- Zinssätze
- Fremdwährungen
- Inflation
- Politische Situation
- Urbanisierung
- Demografie
- Technologie

Immobilienpezifische Trends

Analyse von **Angebots/Nachfrage-Situationen** in den einzelnen Immobiliensektoren als auch weitere **Treiber** und **Trends** wie (keine abschliessende Aufzählung):

- Beschäftigungswachstum (Büro)
- Trend vom Grundbesitz zum Mietverhältnis (Wohnen)
- Wachstumspotential durch e-commerce (Logistik)
- Trend zu event- und erlebnisorientiertem Einkaufen (Verkauf)
- Etc.

Sektoren & Regionen

Systematische Analyse der Sektoren und Regionen unter Berücksichtigung der folgenden Aspekte (keine abschliessende Aufzählung):

- Aktuelles **Preisniveau** (Brutto- und Nettorenditen, yield spreads, usw.)
- **Mietwachstumspotential** (unter Berücksichtigung von Angebot & Nachfrage)
- **Risiken** (markt- und fondsspezifisch)
- **Portfoliokontext** (z.B. Fit mit bestehendem Portfolio; Exposure zu Regionen, Ländern, Sektoren, Risikoprofilen, etc.)

Bottom-up Analyse (Investmentprodukte)

- **Business, tax and legal due diligence**
- Kontinuierliches, Opportunitäten-getriebenes und Fondsspezifisches **Marktscreening** nach attraktiven Investmentmöglichkeiten
- Abdeckung der **Primär- und Sekundärmärkte** über alle Regionen und Sektoren
- Fortlaufender, wiederkehrender **Dialog** und **Treffen** mit Fondsmanagementteams, anderen Investoren, Brokern, Placement Agents und anderen Marktteilnehmern

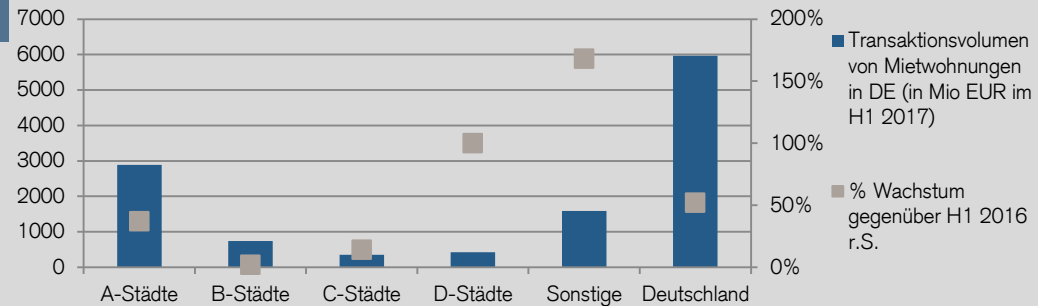
Aktuelle Opportunitäten

Selektive Auswahl

Wohnimmobilien in Deutschland

- **Starke Nachfrage** sowie **robustes Mietwachstum** im deutschen Wohnimmobilienmarkt.
- Durch die starke Migration verzeichnen die am schnellsten wachsenden Städte **Zuwachsraten** von **1-2% pro Jahr**.

Investorennachfrage nach deutschen Wohnimmobilien

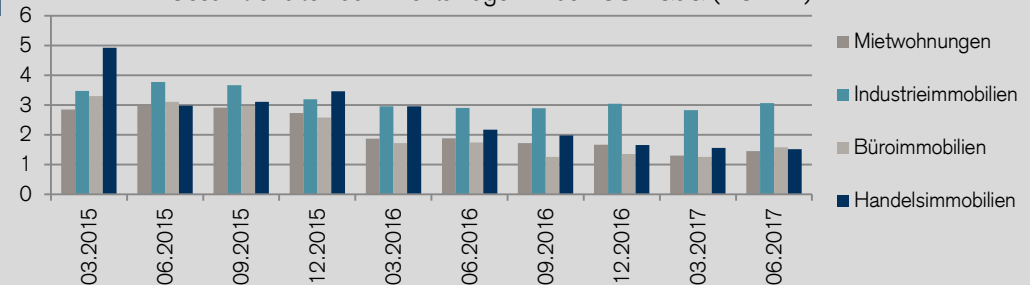


Moderne Logistikimmobilien an wichtigen Transportknotenpunkten und in der Nähe von „gateway“ Städten

- Nachfrage nach Logistikimmobilien wird gestützt durch das **Wirtschaftswachstum** und **strukturelle Veränderungen** (insb. e-commerce).
- **Einschränkungen** bei der **Fremdkapitalaufnahme** sowie **steigende Baukosten** limitieren neues Angebot.

Weitere Outperformance von Logistikimmobilien in den USA

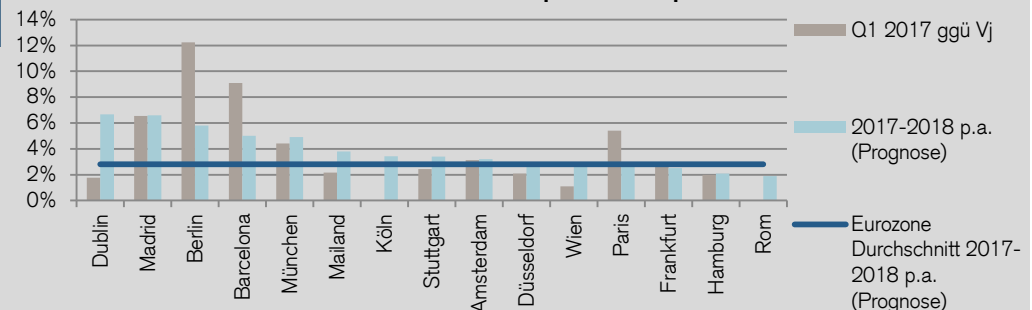
Gesamtrenditen auf Direktanlagen in den USA QoQ (NCREIF)



Profitieren von der Markterholung in Spanien

- Spanien gehört zu den am schnellsten wachsenden Ländern der Eurozone, teilweise aufgrund der **initiierten Reformen** der letzten Jahren.
- Credit Suisse Research prognostiziert für dieses Jahr ein **reales Wirtschaftswachstum** in Spanien von **über 2%**.

Wachstumsrate der Top-Büromietpreise



Quelle: JLL, RCA, PMA, Datastream, Credit Suisse

Diese Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die künftige Wertentwicklung.

Fazit

Nicht-kotierte Immobilienfonds

Grosses und vielschichtiges Anlageuniversum

Erfolgreiche Umsetzung erfordert gute Kenntnisse der Märkte, Strategien, Akteure, Sektoren, etc.

Fondsselektion ist zentral

Business, Tax und Legal Due Diligence als unverzichtbare Bestandteile des Selektionsprozesses

Umsetzung abhängig von der Ausgangslage des Investors

Make-or-buy-Entscheid u.a. abhängig von Investitionsvolumen, Liquiditätspräferenzen, in-house Expertise und Kosten

Disclaimer

Die bereitgestellten Informationen dienen Werbezwecken. Sie stellen keine Anlageberatung dar, basieren nicht auf andere Weise auf einer Berücksichtigung der persönlichen Umstände des Empfängers und sind auch nicht das Ergebnis einer objektiven oder unabhängigen Finanzanalyse. Die bereitgestellten Informationen sind nicht rechtsverbindlich und stellen weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Abschluss einer Finanztransaktion dar.

Diese Informationen wurden von der Credit Suisse Group AG und/oder den mit ihr verbundenen Unternehmen (nachfolgend CS) mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen repräsentieren die Sicht der CS zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Sie stammen aus Quellen, die für zuverlässig erachtet werden.

Die CS gibt keine Gewähr hinsichtlich des Inhalts und der Vollständigkeit der Informationen und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung der Informationen ergeben. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Die Informationen in diesem Dokument dienen der ausschliesslichen Nutzung durch den Empfänger.

Zu den Hauptrisiken von Immobilienanlagen zählen die begrenzte Liquidität im Immobilienmarkt, Änderungen der Hypothekenzinssätze, die subjektive Bewertung von Immobilien, immanente Risiken im Zusammenhang mit dem Bau von Gebäuden sowie Umweltrisiken (z. B. Bodenkontaminierung).

Emittent und Verwalter der CSA 2-Produkte ist die Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich. Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können kostenlos bei der Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule bezogen werden. Diese Stiftung steht nur einem eingeschränkten Kreis von in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen offen (Art. 3 der Statuten).

Weder die vorliegenden Informationen noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten von Amerika versandt, dorthin mitgenommen oder in den Vereinigten Staaten von Amerika verteilt oder an US-Personen (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden.

Ohne schriftliche Genehmigung der CS dürfen diese Informationen weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden.

Copyright © 2017 Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.